



Dato: 23. august 2021

Sagsnr.: 2021-007086-20 – bedes anført ved fremtidig korrespondance

Sagsadresse: Tubaen, 5500 Middelfart

Lejer:

Udlejere:

Udlejerrepræsentant:

Fraflytningstvist

[...] har i henhold til fuldmagt fra [...] indbragt fraflytningstvist for huslejenævnet.

Huslejenævnet har lagt til grund, at tvisten vedrører spørgsmål om lejers pligt til betaling for gulvudskiftning i køkken og stue ved fraflytning.

Huslejenævnet har behandlet sagen i medfør af lejelovens § 106 stk. 1 nr. 4 og truffet følgende

AFGØRELSE:

Huslejenævnets flertal har vedtaget at godkende det af udlejer fremsatte krav på udskiftning af gulv i køkken og stue, jf. lejelovens § 98 stk. 1, 2. pkt.

Huslejenævnets mindretal har afgivet dissens og stemt for, at sagen afvises, da stillingtagen til kravet kræver en bevisførelse som ikke kan finde sted for nævnet jf. boligreguleringslovens § 40 stk. 1.

SAGSFREMSTILLING/BEGRUNDELSE:

I henhold til BBR er der tale om et dobbelthus, opført i 2017.

Lejemålet er påbegyndt 1. juli 2019.

Lejekontrakten er udfyldt på en typeformular A, 9. udgave, der pålægger lejer den indvendige vedligeholdelsespligt.

I § 11 pkt. 2.1 fremgår bl.a. at "lejemålet afleveres med laminatgulve, der ved lejers indflytning er nyistandsat og rengjort".

Der er afholdt indflytningssyn den 28. juni 2019. Af indflytningsrapporten fremgår, at "alle gulve er godkendt".

Den 16. juli 2019 har lejerne fremsendt en "fejll- og mangelsliste". Der er ikke angivet forhold vedrørende gulvene.

Lejerne har opsagt lejemålet den 18. november 2019 og er den 8. december 2019 indkaldt til fraflytningssyn, der blev afholdt den 15. november 2020. Fraflytningsrapporten er underskrevet af en af lejerne.

Formalia i forbindelse med indflytnings- og fraflytningssyn ses overholdt.

Udlejer har på synsrapporten angivet, at lejer hæfter for betaling af udskiftning af gulve i stue og køkken. Lejer har anført på rapporten, at man er uenig vedr. gulve.

Udlejer har den 21. april 2021 udarbejdet depositumafregning. Udlejers samlede istandsættelseskrav udgør kr. 35.722,50

Afregningen udviser kr. 12.637,50 i udlejers favør efter fradrag af depositum kr. 23.085,00

Lejer har særlig anført, at gulvene i lejemålet er af en urimelig ringe kvalitet og har fremlagt korrespondance med andre lejere om problemstillingen.

Der er endvidere fremlagt en række fotos som dokumentation.

Nævnets mindretal har fundet, at sagens bedømmelse forudsætter bevisførelse og har stemt for at afvise sagen.

Nævnets flertal har lagt vægt på de fremlagte fotos, særligt i forhold til de konkrete skader på gulvene. Under de omstændigheder har flertallet stemt for at godkende udlejers krav på udskiftning af gulve i køkken og stue.

Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallet.

KLAGEVEJLEDNING:

Hver af parterne kan inden 4 uger efter modtagelse af denne afgørelse indbringe den for Boligretten, Domhuset, Albanigade 28, 5000 Odense C. Indbringelse af sag for Boligretten sker ved udtagelse af stævning og kan ikke ske ved henvendelse til nævnet

På nævnets vegne

Anne Hammershøj Beck
formand